**VOLUMUL 1**

**MEMORIU GENERAL**

P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON

1. **Introducere**
	1. Date de recunoaștere a documentatiei
	2. Obiectul lucrarii
	3. Surse documentare
2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
	1. Evolutia zonei
	2. Încadrare în localitate
	3. Elemente ale cadrului natural
	4. Biodiversitate
	5. Circulatia
	6. Ocuparea terenurilor
	7. Echipare edilitara
	8. Probleme de mediu
	9. Optiuni ale populatiei
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
	1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
	2. Prevederi ale PUG
	3. Valorificarea cadrului natural
	4. Modernizarea circulatiei
	5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
	6. Dezvoltarea echiparii edilitare
	7. Protectia mediului
	8. Obiective de utilitate publica
4. **Planul de Actiune pentru Implementarea Investitiilor Propuse**
5. **Concluzii, masuri în continuare**
6. **Anexe**

# Introducere

# Date de recunoastere a documentatiei

* **Denumirea lucrarii**:

P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON

Jud. Mehedinti, municipiul ORSOVA, N.C. 54137

* **Beneficiar**:

SERBANESCU ROXANA; Superficiar: WIN INVEST S.R.L.

* **Proiectantul general:**

SC DCMstudio plan SRL

* **Data elaborarii:**

DECEMBRIE 2021

## Obiectivul lucrarii

* Solicitari ale temei-program

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **11783,85** **mp**

(din care **8689,00 mp** proprietate privata a d-nei SERBANESCU ROXANA, SUPERFICIAR WIN INVEST S.R.L., situat in zona estica a intravilanului municipiului Orsova, se intentioneaza investitia intr-o zona de institutii / servicii in scopul realizarii unui hotel si functiuni conexe care sa raspunda cererii tot mai ridicate de locuri de cazare la nivel local

Terenul care a generat prezentul PUZ este situat intr-o pozitie privilegiata la nivelul localitatii, fiind in vecinatate functionala cu terminalele de transport de marfa si calatori (Gara Orsova si Gara Fluviala Orsova) si beneficiind de accesibilitate ridicata la nivel local si suprateritorial prin accesul direct la calea rutiera Strazii Tufari -DN6 - E70 ce relationeaza zona de studiu inclusiv cu centrul localitatii Orsova.

In stiuatia actuala imobilul ce a generat studiul PUZ este situat conform actelor exclusiv in intravilanul localitatii, partial la nivelul UTR ID – industrie si depozitare, partial la nivelul UTR IS – institutii / servicii. Initial au existat 2 terenuri, unul aflat in zona functionala ID si altul in zona functionala IS. Ulterior terenurile au fost alipite.

Este **PROPUSA O ZONA FUNCTIONALA DE AGREMENT, TURISM SI SERVICII** cu **regimul de inaltime** **P+1 cu H max 6m** pentru 85% terenului cu functiuni conexe (piscina, restaurant, spa) **pentru a nu optura vizibilitatea dinspre drumul public spre Dunare si maxim D+P+12** etaje pe o suprafata de **apoximativ 15% din teren** pentru constructia hotelului propriuzis ca accent vertical.

**Totodata**, prin deschiderea pe o ampla lungime la golful Cerna apare oportunitatea dezvoltarii echipamentelor turistice, prezenta propunere fiind o interventie de pionierat in constituirea viitoarelor trasee turistice in sistem integrat ce vor valorifica avantajul competitional al localitatii oferit de prezenta golfului. In aceeasi abordare, prezenta propunere devine un element de relationare ale celor doua maluri ale golfului, relationare atat din punct de vedere functional dar si morfologic, prin implementarea unui accent vertical (corpul principal al hotelului), ce va capata un statut de reper la nivelul formei urbane orsovene.

**Afluxul de turisti** generat de intreaga zona a Clisurii Dunarii si a numarului mare de vapoare ce transporta turisti pe Fluviul Dunarea creaza o opotunitate mare de a realiza investitii in categoria HORECA – Hoteluri, Restaurante, Spauri etc. In ultimii ani exista o nevoie foarte mare de locuri de cazare in zona Orsova, intrucat locuri de cazare in ultimii ani sunt ocupate pe intreg sezonul turistic, astfel proximitatea ansamblului propus de gara navala , de o artera majora de circulatie si de fluviul Dunarea reprezinta o oportunitate foarte mare de preluare acestui aflux de turisti, preluati din Gara Navala, prin pontoanele deja existente in zona si prin legaturile pietonale si carobile existente, unde de acolo turistii pot vizita municipiul Orsova, intreaga zona de Clisura si nu numai, unde este posibila realizarea unei conexiuni pe dunare cu centrul Orsovei si zona de pontoane de acolo.

Pentru solutia propusa a mai fost solicitat un Certificat de Urbanism de informare nr. 67 din 22.07.2020 ce stabileste regulile de construire a zonei si integrarii sale in zonele functinale IS si ID si un Certificat de Urbanism de construire nr.98/02.11.2020, in baza caruia s-a obtinut o serie de avize precum **FLORICOLA SA, CEZ, DSP, TELEKOM**. TOATE ACESTE AVIZE, anexate documentatiei prezente, AU FOST **AVIZE FAVORABILE.** Acestea au stabilit faptul ca exista retea electrica la 5m de obiectiv, FLORICOLA SA au dat aviz favorabil bransarii la reteaua de apa potabila, ROMSILVA – PARCUL NATURAL PORTILE DE FIER aviz favorabil, DSP aviz favorabil in care se prevede faptul ca daca nu se poate racorda la reteaua de canalizare se va prevedea statie de epurare pentru colectare si tratare a apelor uzate, iar TELEKOMUL a eliberat de asemenea aviz favorabil.

 Pentru obtinerea avizului CTATU de principiu au fost elaborat un studiu in variante de ilustrare arhitectural-urbanistica in care au fost tratate 3 variante de amenajare a incintei studiate. Toate cele 3 variante aduc in discutie amenajare a doua corpuri de cladire situate in sferturile de Nord si de Sud ale parcelei, diferentele urmarind configurari volumetrice diferite care favorizeaza diferit legaturile fizice si vizuale cu luciul de apa al golfului Cerna. Totodata, regimul maxim de inaltime in cele 3 variante nu depaseste P+4ETAJE, cu un accent vertical in sfertul sudic al parcelei studiate. Varianta considerata optima pentru dezvoltarea viitoare surprinde cele doua corpuri de cladire cu un regim maxim de inaltime de D+P+1ETAJ si accetul vertical dezvoltat pe 12 niveluri cu orientarea laturii lungi pe directia Est-Vest, orientare ce directioneaza privirea utilizatorilor spatiului catre malul golfului, fara sa creeze un paravan vizual dinspre Drumul National adiacent.

Este de mentionat faptul ca toate constructiile propuse cu rol orientativ nu au un caracter de reglementare, solutia de arhitectura ce va face obiectul unei documentatii de autorizatie de construire ulterioare prezentului PUZ va lua in clacul strict plansa de reglementari urbanistice cu respectarea zonelor edificabile si a indicatorilor minimali respectiv maximali impusi.

Rezulta astfel 3 zone de reglementari specifice la nivelul edificabilului maxim reglementat astfel:

* Zona nordica ce permite constructii de pana la P+1 etaje;
* Zona sudica ce permite constructii de pana la P+1 etaje si un accent vertical de pana la P+12 Etaje;
* Zona centrala ce permite constructii cu regim maxim de inaltime Parter, destinatia acestora fiind cea de spatii necesare bunei functionari a zonei de piscina (punct medical, grup sanitar, vestiar, dusuri, bar, etc.) si o suprafata construibila de maxim 100 mp.

Intre constructiile propuse la nivelul zonei edificabile sunt impuse retrageri de minim 15 metri, conditie din care sunt exceptate piscinele si alte lucrari de amenajare a terenului.

## Sursa documentare

* Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
	+ P.U.G.- municipiul Orsova
	+ Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
	+ Plan cadastral aferent terenuri studiate
* Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
	+ Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
	+ Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
* Metodologia utilizata
	+ Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
* Cadrul Legal
	+ Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
	+ Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
	+ Codul civil
	+ Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
	+ Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
	+ Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
	+ H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
	+ ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
	+ ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
	+ Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
	+ Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
	+ Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
	+ HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
	+ OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
* Baza documentara
	+ Ridicarea topografica a zonei
	+ Planul cadastral al imobilelor studiate
	+ P.U.G.- municipiul Orsova
	+ Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
* Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvlotarea urbanistica a zonei
	+ Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

# Stadiul actual al dezoltarii urbanistice

## Evolutia zonei

* Date privind evolutia zonei

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Orsova, fiind marginită pe latura estica de Drumul National 6 / E70, accesul la nivelul parcelei fiind realizat in mod direct din acesta. Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari arhitectural-urbanistice din sfera functionala a serviciilor si institutiilor publice, obiectele de arhitectura devenind repere vizuale de la nivelul falezei Orsovei, dezvoltata pe malul vestic al luciului de apa.

* Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata cuprinde teritorii construite, teritorii aferente circulatiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar si terenuri libere, in extravilanul localitatii.

Momentul caracteristic evolutiei actuale a zonei este relationat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu intocmirea planului urbanistic general al comunei, dupa 1990 Semnificativ pentru zona, in contextul documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu dezvoltarea localitatilor dupa 1990, se identifica:

* + - Tendinta generalizata de construire a malului estic fiind localizate constructii cu functiuni din sfera institutiilor si serviciilor.
		- Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relatia functionala in cadrul construit existent, asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasa a terenurilor, integrarea spatiala a viitoarelor constructii -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

* Potential de dezvoltare

- rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;

- aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;

- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;

- dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;

- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul localitatii.

## Incadrarea in localitate

* Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform PUG al municipiului Orsava, zona studiata se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din DN6 – E70, tangent laturii estice a parcelei care a generat studiul.

Zona este delimitata astfel :

**Nord**: proprietate privata – N.C. 50553

**Vest**: proprietate publica – fluviul Dunarea

**Est:**  proprietate publica – DN6 – E70

**Sud:** proprietate publica – Golful Cerna

## Regimul juridic

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate integral in intravilanul municipiului Orsova, jud. Mehedinti. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a d-nei SERBANESCU ROXANA, Superficiar WIN INVEST S.R.L.

 -Situatia juridica actuala:

 In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice, cu drept de superficie pentru constituit persoanelor juridice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

 -CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE nr. 1760 / 18.09.2020, proprietarul SERBANESCU ROXANA cedand dreptul de superficie catre WIN INVEST S.R.L. pentru o perioada de 20 de ani cu posibilitatea de reinnoire:

 - NC 54137 Teren intravilan curti-constructii S=8689.00 mp;

## - Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 10783,85mp, terenurile identificate prin NC 54137 in suprafata de 8689,00 mp sunt in proprietatea privata a persoanelor fizice.

Folosinta actuala(conform actelor): intravilan curti-constructii.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Orsova.

## - Regimul tehnic

Zona in suprafata de 8689,00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 65.00 m

-VEST: 145.00 m

-EST: 150.00 m

-SUD: 47.00 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de maximum 1m.

* Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona de est a municipiului Orsova, situat adiacent Drumului National 6 – E70 si avand acces din acesta.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari arhitectural-urbanistice din sfera functionala a serviciilor si institutiilor publice, obiectele de arhitectura devenind repere vizuale de la nivelul falezei Orsovei, dezvoltata pe malul vestic al luciului de apa.

Proximitatea fata de alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate permite realizarea bransamentelor la reteaua centralizata de furnizare a utilitatilor

 Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent se justifica necesitatea pentru intarirea acestor relatii.

## Elemente ale cadrului natural

* Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:
	+ relieful,
		- Amplasamentele cercetate sunt situate in partea Sud Estica a Municipiului Orsova.
		- Din punct de vedere morfologic amplasamentul este relativ plan, cu usoara panta pe directia Est Vest fiind marginit in partea Vestica de Malul Dunarii, PL 00.
		- Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic si anume „Platforma Valaha“.
		- Zona studiată se încadrează în cadrul Unitatii geologice Depresiunea Getica zona terasei Dunarii.
		- Sub aspect geologic , in zona se dezvolta formatiuni neogene (Pliocene) si Cuaternare .
		- Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafata Cuaternare.
		- Cuaternarul zonei apartine pleistocenului mijlociu si superior.
		- Terenul este constituit din materiale necoezive nisipuri la pietrisuri cu nisip la slab coezive nisipuri prafoase la argiloase mai ales in zona de suprafata.
		- Formatiunile neogene nu au fost interceptate cu lucrarile de cercetare efectuate (forajele geotehnice).

Au fost realizate foraje geotehnice pentru cercetarea terenului, in care au fost efectuate incercari in teren, din care s-au recoltat probe si au fost efectuate analize de laborator.

Formatiunile interceptate de forajele geotehnice sunt de varsta pleistocen mediu pleistocen superior si sunt alcatuite din, umpluturi din pietrisuri si bolovanisuri cu nisipuri mijlocii prafoase, cafenii galbui, cu indesare medie, in primii 1.5 – 2.4m la nisipuri fine la mijlocii si mari, cu pietris si pietrisuri cu bolovanisuri si nisip mai jos, galbui la cafenii, cu indesare medie, la indesate mai jos cu compresibilitate medie, la saturate.

* + reteaua hidrografica,

Forajele geotehnice realizate au interceptat orizontul acvifer la adancimea de 3.1 – 3.9m, nivelul apei stabilizandu-se la adancimea de 2.5 – 3.4m

La precipitatii apar baltiri, infiltratii si nivelul freatic se ridica.

De asemenea nivelul freatic este comandat de nivelul Dunarii, la cote ridicate ale Dunarii se ridica si nivelul freatic.

* presiunile conventionale variaza intre Pconv = 200 kPa, tabel 1 pentru adancimea de fundare Df = 0.8m si latimea fundatiei B= 0.6m si pconv = 275 kPa pentru Df= 4m si B= 3m conform tabel 1;
* presiunile admisibile la stare limita de deformatie (incarcari fundamentale), variaza intre Ppl = 205 kPa pentru Df= 0.8m si B= 0.60m (tab 2) si Ppl = 281kPa, pentru adancimea de fundare Df = 4m si latimea fundatiei B = 3m (tab 2);
* presiunile admisibile la starea limita de capacitate portanta (incarcari speciale) variaza de la Pcr = 280KPa, pentru adancimea de fundare Df = 0.8m si latimea fundatiei B= 0.6m (tab2) si Pcr= 513 kPa (tab 2);
* Adancimea minima de fundare se recomanda a fi de 1.3m de la cota terenului natural si minim 1.5m de la cota terenului amenajat;
* Se recomanda ridicarea cotei amenajate cu scopul asigurarii gospodaririi apelor si scoaterea zonei de sub riscul baltirii si inundarii;
* In situatia coborarii cu sapaturile sub cota de stabilizare a nivelului freatic se va avea in vedere realizarea de epuismente directe si lucrari sppecifice pentru inlaturarea apei;
* Este contraindicat a se cobori cu cota pardoselii subsolurilor sub cota de stabilizare a freaticului;
* Se va avea in vedere eliminarea riscului inundarii zonei la debite catastrofale ale Dunarii;
* Sistemul de fundare se recomanda a fi constituit din fundatii izolate cu grinzi de echilibrare pentru constructiile tip hala, din fundatii continue armate si fundatii izolate pentru grinzi de echilibrare pentru contructiile cu zidarie portanta sau in cadre fara subsol cu regim de inaltime pana la s+P+6 si fundatii tip radier pentru constructii de inaltime mai mare, astfel terenul permie constructii cu regim de inaltime P+10 si mai mult;
* Se recomanda sistem de fundare tip radier, cuva la care se vor lua masuri pentru asigurarea hidroizolarii pentru constructiile cu subsol;
* Se recomanda compactarea fundului sapaturii la un grad de compactare D > 97% modulul de deformatie lineara dinamic masurat cu placa dinamica va fi Evd >35MPa;
* In situatia in care vor fi intalnite terenuri sau umpluturi slabe sau neconforme la cota de fundare, care nu se pot compacta, acestea vor fi eliminate si vor fi realizate umpluturi compactate in straturi de maxim 15cm din piatra sparta sau balast cu pietris;
* sapaturi cu adancimea pana in 1,5m se pot realiza cu pereti verticali, pentru adancimi mai mari ale sapaturii inclinarea taluzelor va fi 1/1 sau vor fi sprijinite;
* coeficientul de pat Ks pentru adancimea de fundare 1.5m de la cota terenului se recomanda a se adopta Ks = 2.7 – 2.8 daN/cm3, pentru latimea fundatiei de 1m .

Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul studiat se incadreaza in **categoria geotehnica 2**, **cu un risc geotehnic Moderat** si s-au avut in vedere:

* + importanta normala la deosebita a constructiilor;
	+ natura terenului (terenuri medii la bune de fundare);
	+ nivelul al apei si riscul epuismente normale mai ales la precipitatii;
	+ risc redus la moderat din punct de vedere al vecinatatilor.

Zona studiata se gaseste in cadrul tipului climatic I cu un indice de umiditate Im = - 20 – 0;

Avand in vedere tipul climatic, cat si regimul hidrologic local nefavorabil, fara asigurarea scurgerii apelor si cu ape care baltesc la precipitatii, adoptarea unui modul de deformatie liniara E = 95 daN/cm2 pentru zone cu scurgerea apelor deficitara, la E = 115daN/cm2 pentru zonele inalte cu scurgerea apelor asigurata la dimensionarea aleilor platformelor si parcarilor;

* + clima

Din punct de vedere climatic al actiunilor date de zăpada amplasamentul are o încărcare pe sol de 2,0 kN/m2 cu o perioada de recurenta de 50 de ani;

 Din punct de vedere meteoclimatic, zona se incadreaza in perimetrul sectorului de clima continentala , caracterizat prin veri foarte calde cu precipitatii nu prea bogate , ce cad mai ales sub forma de averse si prin ierni moderate cu viscole rare .

Temperatura medie anuala este de aproximativ +10.80C; mediile lunii iulie sunt de 22.10C , iar luna ianuarie inregistreaza o medie de – 70C .

 Maxima absoluta a fost de 36.50C , iar minima absoluta –33,40C.

Precipitatiile atmosferice inregistrate au o valoare medie anuala de 734 mm .

Zona studiata se găseste în cadrul tipului climatic I, cu un indice de umiditate Im = -20 ...0.

Din punct de vedere eolian (actiunea vântului) amplasamentul studiat are o presiune dinamica de baza de 0.6 kN/m2.

* + conditii geotehnice,

INCADRAREA IN CATEGORIA GEOTEHNICA

In vederea stabilirii exigentelor proiectarii geotehnice exista trei categorii geotehnice: 1, 2 si 3.

Incadrarea preliminara a unei lucrari in una din categoriile geotehnice se face in mod normal inaintea investigarii terenului de fundare.

Categoria geotehnica este asociata riscului geotehnic, acesta fiind redus in cadrul categoriei geotehnice 1, moderat in cadrul categoriei geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3.

Catergoria geotehnica si implicit riscul geotehnic depind de doua categorii de factori:

Conditiile de teren si apa subterana;

Constructia si vecinatatile acesteia

Pentru incadrarea unei costructii intr-o anumita categorie geotehnica se atribuie fiecarui factor un numar de puncte; in functie de punctajul total incadrarea se face astfel:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt | Tip | Limite Punctaj | Categoria geotehnica |
| 1 | Risc geotehnic redus | 6-9 | 1 |
| 2 | Risc geotehnic moderat | 10-14 | 2 |
| 3 | Risc geotehnic major | 15 - 21 | 3 |

Stabilirea categoriei geotehnice

Pentru stabilirea categoriei geotehnice si a riscului geotehnic pentru lucrarea in studiu se foloseste procedeul tabelar de stabilire a corelarii intre cei patru factori:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Factori avuti in vedere |  Conditii | Punctaj |
| Conditii de teren | Terenuri slabe la medii si bune | 3 |
| Apa subterana | Fara epuismente  | 1 |
| Importanta constructiei | Normala la Moderata | 2 |
| Vecinatati | Fara riscuri la moderat | 2 |
| Intensitate seismica | Cu risc moderat | 2 |
| Riscul geotehnic | Moderat | 10 |

Avand in vedere totalul punctajului realizat cat si zona seismica, lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu un risc geotehnic Moderat.

**LUCRARI DE PROSPECTARE A TERENULUI**

 Prospectarea terenului s-a efectuat prin :

* observatii directe, cartarea geologica a zonei studiate ;
* executarea de foraje geotehnice cu diametrul de 120mm si adancimi de 6m, pozitionate conform planuriloe de situatie anexate studiului, PL 00.
* executarea de incercari penetrometrice la diferite adancimi, cu penetrometrul dinamic;
* determinarea rezistentei la forfecare cu aparatul cu palete (scissomètre sau vane-test);
* colectarea de probe tulburate si netulburate si analiza acestora in laborator.

#  PENETRAREA DINAMICA

Pentru penetrarea dinamica cu con in foraj a fost utilizat penetrometul dinamic mediu si supergreu (P.D.M si PDH).

Echipamentul pentru PDM este constituit din :

* tije cu lungimea de 1.2m si greutatea de 1,6 kg (1,5 daN)
* greutatea (berbecul) de 20 kg (19,6 daN)
* nicovala de 2,5 kg (2,45 daN)
* conul de 0,8 kg (0,7845daN).

Elementele conului sunt :

* d = 3,5 cm (diametrul);
* α = 90° (unghiul la varf).

Relatia de calcul a rezistentei de penetrare dinamica pe con este :

R= 

Unde :

A = sectiunea trasversala a conului [] ;

= greutatea berbecului [daN] ;

= greutatea tijelor , nicovala si con la adancimea respectiva [daN];

h = inaltimea de cadere a greutatii [cm ] ;

N = numar de lovituri necesare pentru a patrunde conul 10 cm ;

Presiunea admisibila la deformatii plastice se poate determina cu relatia :

Pa = Rd/20

Penetrarea dinamica standard (S.P.T.) consta in determinarea numarului de lovituri N aplicate de la 760mm inaltime, cu un berbec de 63.5kg pentru ca tubul carotier sau conul sa patrunda 300mm.

Rezultatele incercarilor sunt centralizate in fisele forajelor.

**DATE PRIVIND LITOLOGIA SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE ALE TERENULUI**

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale tipurilor litologice intalnite, s-au recoltat probe tulburate si netulburate din forajele executate.

Pe baza determinarilor de laborator, caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor consemnate in fisele geotehnice ale forajelor sunt:

Local Platforma din beton de 15 - 20cm;

Umpluturi din pietrisuri si bolovanisuri cu nisipuri mijlocii la mari prafoase, cafenii la galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, umede, pe primii 1.5 – 2.4m, terenuri medii de fundare, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:

 umiditati variabile w = 8.4 ÷ 10.2 %

indicele porilor e = 0.59 ÷0.64

greutatea volumetrica aparenta γ = 19.0 ÷ 20.1kN/mc

compresibilitate medie M 2-3 = 115 – 147 daN/cm2

unghiul de frecare interna φ = 27 ÷ 380

coeziunea c = 0 ÷ 3 kPa

Nisipuri fine la mijlocii si mari la pietrisuri si bolovanisuri cu nisipuri fine la mijlocii, cafenii la galbui si cenusii, cu indesare medie la indesate, cu compresibilitate mare la medie umede, de la 1.5 – 2.4m, in jos terenuri medii la bune de fundare, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:

umiditati variabile w = 8.2 ÷ 10.7 %

indicele porilor e = 0.58 ÷0.66

greutatea volumetrica aparenta γ = 18.5 ÷ 20.8kN/mc

compresibilitate medie M 2-3 = 106 – 180 daN/cm2

unghiul de frecare interna φ = 24 ÷ 440

coeziunea c = 0 ÷ 4 kPa

Coeficientul lui Poisson este pentru terenurile din zona pietrisuri cu nisip la nisipuri cu pietris μp= 0,27 – 0.30

Din punct de vedere al seismicitatii suprafata cercetata se afla in zona D de seismicitate, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este ag = 0.20 g, perioada de control (colt) Tc = 0.7 s, are gradul 71 de seismicitate (gradul 7 cu o perioada de revenire de 50 ani) ;

* din punct de vedere eolian (actiunea vantului) amplasamentul studiat se gaseste in zona B cu o valoare a presiunii dinamice a vantului qb = 0.4kN/mp;
* din punct de vedere climatic al actiunilor date de zapada amplasamentul se gaseste in zona C cu o valoare a incarcarii de zapada pe sol de 2.0kN/mp;
* adancimea de inghet a zonei este de 90 m conform STAS 6054;
* dupa modul de comportare la sapare, pamanturile din zona studiata se incadreaza in categoria a II la III a teren tare la foarte tare;
* toate umpluturile vor fi bine compactate in straturi de maxim 15cm dupa compactare;
* controlul gradului de compactare al umpluturilor se va realiza conform STAS 1913/13 – 83 cat si cu placa dinamica;
* taluzele sapaturilor tehnologice pot fi verticale pana la adancimea de 1.5m si vor avea inclinarea minima de 1/0.67 sau vor fi sprijinite pentru adancimi pana in 3m;
* pentru adancimi mai mari va avea panta 1/1, conform normativ C 169 – 88 privind executarea lucrarilor de terasamente sau vor fi sprijinite;
* In situatia realizarii de sapaturi linga limita de proprietate sau langa constructii existente vor fi luate toate masurile pentru a nu fi afectate;
* la realizarea lucrarilor se vor respecta toate normele de sanatate in munca si de protectie a muncii.

**CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE ALE TERENULUI**

Avand in vedere natura si starea fizica a terenului de fundare, cat si tipul constructiilor au fost efectuate calcule ale terenului intalnit in forajele realizate, pentru diferite adancimi(m) de fundare (0.8 - 4) si pentru diferite latimi, (m) ale fundatiilor (0.4; 1; 2).

 Calculul terenului de fundare s-a efectuat conform STAS 3300/1-85 , 3300/2-85 si NP 112-2014.

## Calculul terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale

 La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare, pe baza presiunilor conventionale, trebuie sa se respecte conditiile :

1. la incarcari centrice:

Pef < Pconv si

P’ef < 1.2 Pconv

1. la incarcari cu :
2. excentricitati dupa o singura directie :

Pef max < 1.2 Pconv in gruparea fundamentala;

P’ef max < 1.4 Pconv in gruparea speciala;

1. excentricitati dupa ambele directii:

Pef max <1.4 Pconv in gruparea fundamentala;

P’ef max < 1.6 Pconv in gruparea speciala .

in care :

Pef , P’ef - presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcarile de calcul din gruparea fundamentala, respectiv din gruparea speciala;

Pconv - presiunea conventionala de calcul ;

Pef max ; P’ef max - presiunea efectiva maxima pe talpa fundatiei provenita din incarcarile de calcul din gruparea fundamentala, respectiv din gruparea speciala.

 Pentru pamanturi foarte compresibile stabilirea preliminara a dimensiunilor fundatiei se poate face pe baza valorilor Pconv minime pentru clasa respectiva de pamant, dar este obligatorie verificarea ulterioara la starile limita de deformatie (Ppl) si de capacitate portanta (Pcr).

 In categoria pamanturilor foarte compresibile sunt cuprinse: nisipurile afanate si pamanturile coezive (argiloase) cu Ic< 0.5 sau cu E >0.90.

 Presiunile conventionale se determina luand in considerare valorile de baza Pconv din tabele.

 Valorile de baza din tabele corespund cu presiunile conventionale, cu latimea talpii B = 1m si adancimea de fundare Df = 2.0m.

 Presiunile conventionale de calcul sunt centralizate in tabelul 1, pentru adancimi de fundare (Df = 0.8 4) si latimi ale fundatiilor (B = 0.4; 1; 2) pentru care au fost calculate si presiunile de deformare plastica Ppl (cu care se compara sau se inlocuiesc la constructiile de importanta ridicata sau pentru terenurile proaste de fundare).

**Calculul terenului de fundare la starea limita de deformatii (Ppl)**

 Pentru efectuarea calculului trebuie indeplinite conditiile:

1. pentru fundatii incarcate centric:

P ef < P pl

1. pentru fundatii incarcate excentric:

Pef < P pl ; P ef max < 1.2 P pl ; P ef max < 1.4 P pl

 in care:

Pef - presiunea verticala pe talpa fundatiei, provenita din incarcarile de calcul din gruparea fundamentala;

Pef max - presiunea verticala maxima pe talpa fundatiei provenita din incarcarile de calcul din gruparea fundamentala in cazul excentricitatii dupa o singura directie;

Pef max - presiunea maxima verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcarile de calcul din gruparea fundamentala, in cazul excentricitatii dupa ambele directii;

Ppl - presiunea corespunzatoare unei extinderii limitate a zonei plastice in terenul de fundare;

 Pentru fundatii de forma dreptunghiulara in plan Ppl se calculeaza cu relatia:

 - pentru constructii fara subsol :

 Ppl = ml (γxBxN1 + qxN2 + cxN3) kPa

 - pentru constructii cu subsol :

 Ppl = ml (γxBxN1 + (2qe+qi)/3x N2 + cxN3) kPa

 in care:

 ml - coeficient al conditiilor de lucru ;

 γ - media ponderata a greutatii volumetrice de calcul a straturilor de sub fundatie cuprinse pe o adancime de B/4 masurata de la talpa fundatiei (kN/mc);

 B - latura mica a fundatiei (m);

 q - suprasarcina de calcul la nivelul talpii fundatiei, lateral de fundatie (kPa);

 qe ,qi - suprasarcina de calcul la nivelul talpii fundatiei la exteriorul si respectiv interiorul fundatiei de subsol (kPa);

 c - valoarea de calcul a coeziunii stratului de sub talpa fundatiei, (kPa);

 N1,N2,N3 - coeficienti adimensionali in functie de valoarea de calcul a unghiului de frecare interioara a terenului de sub talpa fundatiei.

**Calculul terenului de fundare la starea limita de capacitate portanta**

 Prin calculul terenului la starea limita de capacitate portanta trebuie sa se asigure respectarea conditiei :

 Q < mxR

 in care :

 Q - incarcarea de calcul asupra terenului de fundare provenita din actiunile din grupsrile speciale; aceasta poate fi de natura unei presiuni efective, forta de alunecare, moment de rasturnare etc;

 R - capacitatea portanta de calcul a terenului de fundare; poate fi de natura unei presiuni critice, rezistente la forfecare, moment de stabilitate etc ;

 m - coeficient al conditiilor de lucru.

 Cand rezultanta incarcarii de calcul prezinta o inclinare fata de verticala mai mica de 50 si in conditiile unei stratificatii aproximativ orizontale, presiunea critica se poate calcula cu relatia :

Pcr = γ\*x B’xNγ x λγ + qx Nqxλq + c\*x Ncx λc kPa

 in care :

 γ\* - greutatea volumetrica a straturilor de pamint de sub talpa fundatiei ( kPa )

 B - latimea redusa a talpii fundatiei ( m ) ;

 Nγ, Nq , Nc - coeficienti de capacitate portanta care depind de valoarea de calcul a unghiului de frecare interna, φ\* al straturilor de sub talpa fundatiei ;

q - suprasarcina de calcul care actioneaza la nivelul talpii fundatiei, (kPa) ;

c - valoarea de calcul a coeziuni straturilor de pamant de sub talpa fundatiei,(kPa);

 λγ, λq, λc - coeficienti de forma ai talpii fundatiei .

 In cazul prezentei sub fundatie a unei stratificatii in care caracteristicile de rezistenta la forfecare φ\* , c\*, λ\* si nu variaza cu mai mult de 50% fata de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacitatii portante valorile medii ponderate.

 In cazul in care in cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, avand o rezistenta la forfecare sub 50% din valoarea rezistentei la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portanta ca si cand fundatia s-ar rezema direct pe stratul slab.

 Rezultatele calculelor sunt centralizate in tabelul 2 pentru presiuni la starea limita de deformatii (Ppl) si la starea limita pentru capacitate portanta (Pcr) si in tabelul 3 pentru tasarea absoluta probabila (S) pentru diferite incarcari, latimi ale fundatiei si adancimi de fundare, dimensiuni acoperitoare fata de situatia din teren

**CONCLUZII SI RECOMANDARI**

 In urma cercetarilor de teren, a analizelor de laborator si birou efectuate, se desprind concluziile:

* amplasamentul studiat este relativ plan din punct de vedere morfologic cu usoara panta pe directia Est Vest catre Dunare;

 Zona studiată apartine Unitatii geologice Depresiunea Getica si face parte din terasa inferioara la mijlocie a Dunarii.

 Sub aspect geologic, in zona cercetata se dezvolta formatiuni neogene (Pliocene) si Cuaternare.

 Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafata Cuaternare.

 Cuaternarul zonei apartine pleistocenului mijlociu si superior (qp2) formatiuni diluviale .

Terenul este constituit din materiale necoezive nisipoase la nisipo prafoase si cu pietris si bolovanis la pietrisuri si bolovanisuri mai jos, terenuri usor neuniforme cracteristic umpluturilor, formatiunilor diluviale sau formatiunilor de terasa.

* stratul de pamant prospectat de la suprafata (0 - 10m) este mediu la bun pentru fundare in primii 1.5 – 2.4m la bun mai jos;
* este stabil din punct de vedere al comportarii la alunecare si este constituit din:
* Local Platforma din beton de 15 - 20cm;
* Umpluturi din pietrisuri si bolovanisuri cu nisipuri mijlocii la mari prafoase, cafenii la galbui, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, umede, pe primii 1.5 – 2.4m, terenuri medii de fundare, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:
* umiditati variabile w = 8.4 ÷ 10.2 %
* indicele porilor e = 0.59 ÷0.64
* greutatea volumetrica aparenta γ = 19.0 ÷ 20.1kN/mc
* compresibilitate medie M 2-3 = 115 – 147 daN/cm2
* unghiul de frecare interna φ = 27 ÷ 380
* coeziunea c = 0 ÷ 3 kPa
* Nisipuri fine la mijlocii si mari la pietrisuri si bolovanisuri cu nisipuri fine la mijlocii, cafenii la galbui si cenusii, cu indesare medie la indesate, cu compresibilitate mare la medie, umede, de la 1.5 – 2.4m, in jos terenuri medii la bune de fundare, cu urmatoarele caracteristici fizico-mecanice:
* umiditati variabile w = 8.2 ÷ 10.7 %
* indicele porilor e = 0.58 ÷0.66
* greutatea volumetrica aparenta γ = 18.5 ÷ 20.8kN/mc
* compresibilitate medie M 2-3 = 106 – 180 daN/cm2
* unghiul de frecare interna φ = 24 ÷ 440
* coeziunea c = 0 ÷ 4 kPa

 4.Vecinătăţile

Prin analiza modului în care realizarea excavatiilor, a epuismentelor şi a lucrărilor de infrastructură, aferente construcţiei care se reabiliteaza poate afecta construcţiile si reţelele subterane aflate în vecinătate -riscul este moderat.

Sintetizând şi punctând situatiile mentionate mai sus rezultă ca lucrarea de construcţie se încadrează la ***categoria geotehnică II* (risc moderat).**

Constructiile prevazute a se executa se pot amplasa in zona prevazuta, sistemele de fundatii care se pot executa sunt cele cu talpi continue sau stalpi izolati incastrati in roca stancoasa de baza pe o adancime de min. 2 m in roca nealterata.

* + **riscuri naturale**

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

 - Fasia de teren cuprinsa intre Portul de Calatori - D.N.6 - S.C.HIDROTEHNICA S.A. - malurile lacului;

 - S.C. HIDROTEHNICA S.A. - D.N.6 - viaductul Tufari, viaductul Cerna;

 - Zona falezei - Bd-ul 2 Decembrie 1918 de la intrare in oras pana la statia de epurare - interdictie instituita pentru protejarea falezei;

 - Zonele ce prezinta fenomene de instabilitate;

ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA

 - distanțele de protectie si siguranta ale drumurilor sunt in conformitate cu prevederile OG 43 / 1997 privind regimul drumurilor - cu modificarile si completarile ulterioare (Anexa 1).

NOTA:

Zonele de interdictie de construire se aplica pe zonele inguste de mal ale lacului de acumulare:

1.De-a lungul DN 6 intre ZONA PORTULUI INDUSTRIAL, Restaurantul TAKA si Zona studiata

2. Din Terenul la nord de Zona Studiata si Viaductul Cerna.

Avand in vedere cota coronamentului Lacului de Acumulare de 72.5m cota Adriatica, zona studiata se afla peste aceasta cota, astfel zonele de protectie pentru mal pot fi de 2m.

## Biodiversitate

Arealul studiat este situat in suprafata Ariilor Naturale Protejate ROSPA 0026 Cursul Dunării – Bazias – Portile de Fier, ROSPA 0080 Muntii Almajului - Locvei, si impune respectarea normelor impuse prin Ordinul 262/2020 pentru modificarea Ghidului methodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor natural protejate de interes comunitar, aprobat prin Ordinul ministrului mediului si padurilor nr 19/2010.

## Circulatia

* Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Accesul pe teren se realizeaza direct din Drumul National 6 – E70 adiacent laturii estice a parcelei care a generat PUZ-ul.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord - sud pe Drumul National 6 – E70 ce relationeaza municipiul Orsova a in teritoriul judetean. Accesul pe parcele se va face din drumul national adiacent, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

## Ocuparea terenurilor

* Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

**Nord**: proprietate privata – N.C. 50553

**Vest**: proprietate publica – fluviul Dunarea

**Est:**  proprietate publica – DN6 – E70

**Sud:** proprietate publica – Golful Cerna

Conform actelor, in zona studiata se disting urmatoarele zone functionale:

Terenuri curti-constructii in intravilan.

* Relationari între functiuni

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servcii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.

* Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

* Aspecte calitative ale fondului construit

Conform actelor nu este cazul

* Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
* In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: zona este deservita de cele localizate la nivelul Municipiului Orsova. Mai mult, dezvoltarea arhitectural-urbanistica propusa urmareste suplimentarea necesarului serviciilor de cazare hoteliera.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele localizate la nivelul Municipiului Orsova. Mai mult, dezvoltarea arhitectural-urbanistica propusa urmareste suplimentarea necesarului serviciilor de cazare hoteliera.

* Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine

Zonele de interdictie de construire se aplica pe zonele inguste de mal ale lacului de acumulare:

1.De-a lungul DN 6 intre ZONA PORTULUI INDUSTRIAL, Restaurantul TAKA si Zona studiata

2. Din Terenul la nord de Zona Studiata si Viaductul Cerna.

Avand in vedere cota coronamentului Lacului de Acumulare de 72.5m cota Adriatica, zona studiata se afla peste aceasta cota, astfel zonele de protectie pentru mal pot fi de 2m.

Realizarea obiectivului propus – nu va genera riscuri antropice.

* Principalele disfunctionalitati

| Tabel Disfunctionalitati  |
| --- |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Drumul de acces, din DN6 – E70 are strat de uzura asfaltat. |
|   | Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN6 si conectivitate ridicata in teritoriu. |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente. |
| Probleme de mediu   | Considerand tangenta cu malul fluviului Dunarea, sunt necesare lucrari de aparare impotriva inundatiilor si de stabilizare a malului fluviului concretizate in implementarea zidurilor de aparare pe latura vestica a lotului. |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista 2 surse ce genereaza poluare fonica si anume calea ferata din zona estica a sitului si DN6 - E70, din partea estica. |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor   | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil. |
| 2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate. |
| 3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile |

## Echiparea edilitara

* Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii

Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

## Alimentare cu apa

## este realizata prin bransament la reteaua de distributie existenta in zona de-a lungul DN6 – E70.

## Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

## Canalizarea

* In zona studiata nu exista canalizare centralizata.
* se vor prelua si epura la nivelul unei statii de epurare ce serveste exclusiv obiectivului de investitie propus, urmand ca apele rezultate sa revina in circuitul natural prin deversare in bazinul Fluviului Dunarea.

## Alimentarea cu energie electrica

## este realizata prin bransament la linia electrica supraterane LEA, din partea de este, situata de-a lungul DN6 – E70. In zona exista retea LES de 20kv in partea de vest a terenului ce face obiectul puz

## Telecomunicatii

 Se vor folosii retele mobile

**Alimentare gaze natural**

* va fi realizata prin bransament la reteaua de gaze naturale propusa a fi extinsa in zona studiata.
* Principale disfunctionalitati

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de drumul national 6 adiacent parcelei care a generat PUZ-ul.

## Probleme de mediu

* Relatia cadrul natural - cadrul construit

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de intervantie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia curti-constructii, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

* Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punctul de vedere al surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume Drumul National 6 ce margineste parcela care a generat studiul si relationeaza Municipiul Orsova in teritoriul judetean.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusive din Drumul National 6 ce margineste parcela studiata pe latura estica

Circulatia pietonala – artera de circulatie carosabila beneficiaza de alei pietonale ce favorizeaza deplasarea pedestra catre centrul de interes constituit. Totodata, circulatiile pietonale existente articuleaza obiectivul de investitie cu Gara Orsova si portul adiacente zonei ce face obiectul prezentului PUZ.

* Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

 Arealul studiat este situat in suprafata Ariilor Naturale Protejate ROSPA 0026 Cursul Dunării – Bazias – Portile de Fier, ROSPA 0080 Muntii Almajului - Locvei, si impune respectarea normelor impuse prin Ordinul 262/2020 pentru modificarea Ghidului methodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor natural protejate de interes comunitar, aprovat prin Ordinul ministrului mediului si padurilor nr 19/2010.

* Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.

 Zona studiata este situata intr-un areal cu importanta turistica insemnata fapt ce justifica suplimentar necesitatea constituirii unei dotari hoteliere relationata atat Garii Orsova, santierului naval si zonei portuare si care devine un punct de reper valorificat la nivelul traseelor navale de agrement constituite la nivelul Golfului.

## Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

 Zonele din proximitatea parceleui studiate dezvolta preponderent functiuni din sfera institutiilor, serviciilor si comertului, fiind localizate pensiuni, restaurante, gara, port, etc. Solutia urbanistica propusa vizeaza alinierea la acest tred prin dezvoltarea unui hotel, , fapt ce nu conduce la crearea relatiilor disfunctionale in interiorul zonei studiate sau in relatie cu vecinatatile, mai mult, favorizeaza conurile de vizibilitate si relatia pietonala cu malul luciului de apa generant un potential economic si turistic important.

## Propuneri de dezvoltare urbanistica

## Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicarii topografice se poate observa ca terenul prezinta o declivitate usoara pe diretia nord – sud, diferenta de nivel fiind de aproximativ 1 metru pe intrega lungime a parcelei.

## Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute în zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.

Zona este situata integral in intravilanul Municipiului Orsova, judet Mehedinti, adiacent Drumului National 6 – E70, circulatie ce relationeaza situl studiat in teritoriul judetului si constituie o legatura directa cu centrul Municipiului Orsova.

## Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spatiilor plantate; construibilitatea și conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz

Datorita formei terenului atat in plan cat si in elevatie, acesta se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zonei. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si in plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adancimea de fundare va fi la cota de inghet din zona, fara sa impuna solutii speciale.

## Modernizarea circulatiei

În functie de prevederile PUG în domeniul circulatiei și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

* Organizarea circulatiei și a transportului în comun

Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

* Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz

Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul

* Organizarea circulatiei navale - dupa caz

Nu este cazul

* Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz

Nu este cazul

* Organizarea circulatiei pietonale

Nu este cazul

## Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

**ORGANIZAREA RETELEI STRADALE**

Reteaua stradala - nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR**

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

**Destinatia terenurilor**

Zona studiata, se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

**Z IS** – ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SERVICII

Pentru această zonă funcţională sunt admise urmatoarele utilizari:

* Constructii ce ofera facilitati hoteliere;
* Alte constructii asociate functiunii principale: piscina, restaurant, terase, sala de sport;
* Alei carosabile si pietoanle;
* Amenajari peisagistice menite sa potenteze relatia fizica si vizuala a utilizatorilor cu luciul de apa atat de la nivelul parcelei dar si din circulatiile pietonale si carosabile adiacente;
* Parcaje;
* Echipamente tehnico-edilitare;
* Zone plantate de agrement si loisir;
* Pontoane ce favorizeaza desfasurarea activitatilor de agrement ce fac uz de luciul de apa adiacent.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

**ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA**

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

**Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:**

* asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
* asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcari )necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
* asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema ( alimentare cu apa , canalizare , energie electrica )
* utilizarea eficienta a terenului.

**CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Jud. Mehedinti, municipiul Orsova, N.C. 54137. Terenul in suprafata de 8689,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren curti-constructii in intravilan.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

**Nord**: 65.00 m - proprietate privata – N.C. 50553

**Vest**: 145.00 m - proprietate publica – fluviul Dunarea

**Est:**  150.00 m - proprietate publica – DN6 – E70

**Sud:** 47.00 m - proprietate publica – Golful Cerna

Terenul prezinta un grad de declivitate scazut si in prezent, conform extrasului de carte funciara cuprinde 7 constructii anexa ce fac obiectul unei autorizatii de demolare.

**FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Functiunea solicitata de investitor este cea de AGREMENT, TURISM SI SERVICII, subzona ce permite localizarea constructiilor de tip hotelier la nivelul zonei analizate prin prezentul PUZ.

Certificatul de urbanism nr. 373/ 16.12.2021 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

1. Pentru obiectivul de investitii: “ PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON”

– Jud. Mehedinti, loc. Orsova, str. Tufari, nr. 10, N.C. 54137 - se solicita:

* STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
* RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
* CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul satesc adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
* PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
* CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, accese personal, aprovizionare
* SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei ±0,00 pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

**UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Zona studiata nu dispune de posibilitate bransarii la retelele tehnico-edilitare de distributie a utililitatilor, fapt ce impune dezvoltarea solutiilor autosuficiente de alimentare a obiectivului de investitie

* alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa potabila este realizata prin bransament la reteaua de distributie existenta in zona de-a lungul Strazii Tufari - DN6 – E70;
* evacuarea apelor uzate – se vor prelua si epura la nivelul unei statii de epurare ce serveste exclusiv obiectivului de investitie propus, urmand ca apele rezultate sa revina in circuitul natural prin deversare in bazinul Fluviului Dunarea, sistem cu caracter temporar pana la extinderea retelei centralizate de canalizare a apelor uzate in proximitatea parcelei ce a generat PUZ-ul.
* alimentarea cu energie electrica este realizata prin bransament la linia electrica supraterane LEA, din partea de este, situata de-a lungul Strazii Tufari DN6 – E70. **In zona exista retea LES de 20kv in partea de vest a terenului ce face obiectul puz**
* Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
* EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
* EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate a tinut cont de zonele de protectie si siguranta a cailor principale de comunicatieadiacente zonei studiate.

Astfel **retragerea fata de limita NORDICA** **este min. 5.0m, retragerea fata de limita de VEST - DUNARE este intre 3.85 – 5.00m , retragerea fata de limita SUDICA este de min. 5.0 m iar retragerea fata de limita de EST intre 2.75 si 15.00 m .**

**Zona de Protectie a Caii Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata**, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta **NU SE SUPRAPUNE cu terenul ce face obiectul studiului.**

**Zona de Protectie fata de Dunare**, fiind peste cota maxima de exploatare a lacului de acumulare, de 70m Marea Adriatica si 69.2m Marea Neagra **Zona de Protectie este de 2m**, insa se propune o retragere de **intre 3.85 – 5.00m.**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

**POTmin = 35%,** **CUT min = 1.6, regim de inaltime min P, cu mentiunea admiterii unui accent vertical de pana la D+P+6E**

**POTmax = 50%, CUT max = 2.4, regim de inaltime max P, cu mentiunea admiterii unui accent vertical de pana la D+P+12E** cu scopul de a deveni un element reper la nivelul formei urbane orsovene.

Indici si indicatori urbanistici:

**REGIMUL DE ALINIERE**

**Z. IS.** – **max P, cu mentiunea admiterii unui accent vertical de pana la D+P+12E**.

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

**INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI**

**Statutul juridic si circulatia terenurilor:**

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

* terenuri aflate in domeniul public, din care:

− terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile

- terenuri aflate in domeniul public – spatii plantate specifice zonei de acostament

* terenuri aflate in proprietate privata

Din totalul teritoriului zonei studiate de 10.783,85 mp, terenul in suprafata de 8.833,00 mp ce a generat documentatia PUZ reprezinta teren aflat in proprietatea persoanelor fizice.

|  |
| --- |
| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR |
|  | mp | % |
| S. TEREN DOMENIUL PUBLIC  | 1207,03 | 11.19 |
| Din care S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE)  | 1207,03 | 11.19 |
| S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII PLANTATE | 743.82 | 6.91 |
| S. TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN (CONST., REGLEM.) din care: | 8833,00 | 81.90 |
| S.Z. ID – SUBZONA SERVICII DEPOZITARE | 6249.45 | 57.95 |
| S.Z. IS – SUBZONA INSTITUTII, SERVICII | 2538.55 | 23.54 |
| S. TOTAL ZONA STUDIATA | 10783.85 | 100.00 |

**Circulatia terenurilor**:

In zona studiata nu sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

|  |
| --- |
| CIRCULATIA TERENURILOR |
| IND | NR. CAD. | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S.TEREN RAMAS |
| 1 | NC 54137 - EXISTENT | 8689.00 | 0.00 | 8689.00 |
| 2` | NC 51450 – EXISTENT | 144.00 | 0.00 | 144.00 |
| TOTAL | 8833.00 | 0.00 | 8833.00 |

**Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu**

–nu este cazul

**Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile**

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

**Masuri de protectie a mediului**

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

**Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

•realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat

•realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele

•realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata

•amenajare spatii verzi aferente domeniului public

**Reglementari -permisiuni si restrictii** - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

− Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

− Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.

− Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redate zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

* Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
* Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
* respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
* respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

* destinatia zonei
* realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
* stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
* organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
* masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 3 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

|  |
| --- |
| **BILANT TERITORIAL EXISTENT** |
|   | mp | % |
| S.TEREN DOM. PUBLIC (CIR. CAROSABILE) | 1207.03 | 11.19 |
| S.ZV – SPATII VERZI | 743.82 | 6.91 |
| S.TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN (CONST., REGLEM.) din care:  | 8833.00 | 81.90 |
| S.Z. ID – SUBZONA SERVICII DEPOZITARE | 6249.45 | 57.95 |
| S.Z. IS – SUBZONA INSTITUTII, SERVICII | 2538.55 | 23.54 |
| S. TEREN STUDIAT | 10783.85 | 100.00 |

Din punct de vedere al zonificarii functionale a **propunerii** se poate identifica o zona principala:

**Z.IS.** – ZONA AGREMENT, TURISM, SERVICII

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL**  | **EXISTENT** | **PROPUS** |
|   | mp | % | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CURTI CONSTRUCTII) din care: | 8833.00 | 81.90 | - | - |
| S. TEREN CARE A GENERAT PUZ | 8689.00 | 80.57 | - | - |
| S. ZC1 – CIRCULATIE CAROSABILA | 1207.03 | 11.19 | 1207.03 | 11.19 |
| S.Z. IS – ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII din care: | - | - | 8833.00 | 81.90 |
| SPATII PLANTATE | - | - | 2165.50 | 25.00 |
| ZONA MAXIMA CONSTRUIBILA CONF. POT | 960.15 | 10.87 | 3041.00 | 35.00 |
| SPATII PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE PARCELA | 7872.85 | 89.13 | 2165.50 | 25.00 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE | 743.82 | 6.91 | 743.82 | 6.91 |
| ZONA STUDIATA | 10783.85 | 100.00 | 10783.85 | 100.00 |

## Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

## ALIMENTARE CU APA este realizata prin bransament la reteaua de distributie existenta in zona de-a lungul DN6 – E70.

## ALIMENTAREA CU CALDURA: Nu este cazul

## CANALIZAREA

* In zona studiata nu exista canalizare centralizata.
* se vor prelua si epura la nivelul unei statii de epurare ce serveste exclusiv obiectivului de investitie propus, urmand ca apele rezultate sa revina in circuitul natural prin deversare in bazinul Fluviului Dunarea.

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA se va stabili in urma unei analize realizate de operatorul de s la solicitarea clientului la faza de Autorizatie de Construire. In zona exista retea LES de 20kv fata de care se vor respecta conditiile de coexistenta reglementate de legislatia in vigoare.

## TELECOMUNICATII: Se vor folosii retele mobile

* ALIMENTARE GAZE NATURAL va fi realizata prin bransament la reteaua de gaze naturale propusa a fi extinsa in zona studiata.
* EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

## Protectia mediului

* Diminuarea pâna la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).

–prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila aflata pe limita nordica a parcelei.

* Prevenirea producerii riscurilor naturale

 -nu este cazul

* Epurarea și preepurarea apelor uzate

- Se va folosii sistemul de canalizare propriu

* Depozitarea controlata a deșeurilor

–conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă şi organizarea optimă a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

* Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Solutiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicele terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala.

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcari / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.

* Organizarea sistemelor de spatii verzi

- nu este cazul

* Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- nu este cazul

* Refacere peisagistica și reabilitare urbana

- nu este cazul

* Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz

- nu este cazul

* Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie și al retelelor edilitare majore.

- nu este cazul

## Obiective de utilitate publica

−**LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denumirea obiectivului | Categoria de interes | Dimensiunea obiectivului |
| realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |
| realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |
| realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |

−**IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

−terenuri proprietate publica (de interes local si national)

−terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

**DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:**

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

* Dezvoltarea zonei de mica industrie nepoluanta, in consecinta dinamicilor actuale, in extravilanul localitatii.

## PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

-costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare

-costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului

-costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare

-costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei

-costuri privind realizarea protectiei mediului

-costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- nu e cazul

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

 Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Se vor amenaja aleile de acces conform PUZ - 1 luni
3. Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID DE APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON - 1an
4. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, statia de epurare, puturile forate - 2 luni
5. Se vor construi hotelul si constructiile necesare bunei functionari a ansamblului mai sus enumerate, dupa caz = -1an

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 3 ani si 3 luni

## CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

* **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

 «“ P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID DE APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON”- Jud. Mehedinti, mun. Orsova, N.C. 54137. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata agrementului, turismului si serviciilor, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

* Zonificarea functionala a terenurilor;
* Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
* Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
* Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
* Statutul juridic si circulatia terenurilor
* Masuri de protectie a mediului
* Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
* Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
* **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

* Dezvoltarea zonei de agrement, turism si servicii, in consecinta dinamicilor actuale, in intravilanul localitatii.

**PLANUL URBANISTIC ZONAL – HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID DE APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON MUN. ORSOVA, JUDETUL MEHEDINTI** reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a comunei.

Coordonator urbanism Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea Urb. Claudiu Diaconescu

## ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

| Tabel Disfunctionalitati  |
| --- |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Drumul de acces, din DN6 – E70 are strat de uzura asfaltat. |
|   | Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN6 si conectivitate ridicata in teritoriu. |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente. |
| Probleme de mediu   | Considerand tangenta cu malul fluviului Dunarea, sunt necesare lucrari de aparare impotriva inundatiilor si de stabilizare a malului fluviului concretizate in implementarea zidurilor de aparare pe latura vestica a lotului. |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista 2 surse ce genereaza poluare fonica si anume calea ferata din zona estica a sitului si DN6 - E70, din partea estica. |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor   | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil. |
| 2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate. |
| 3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile |

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

|  |
| --- |
| CIRCULATIA TERENURILOR |
| IND | NR. CAD. | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S.TEREN RAMAS |
| 1 | NC 54137 - EXISTENT | 8689.00 | 0.00 | 8689.00 |
| 2` | NC 51450 – EXISTENT | 144.00 | 0.00 | 144.00 |
| TOTAL | 8833.00 | 0.00 | 8833.00 |

|  |
| --- |
| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR |
|  | mp | % |
| S. TEREN DOMENIUL PUBLIC  | 1207,03 | 11.19 |
| Din care S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE)  | 1207,03 | 11.19 |
| S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII PLANTATE | 743.82 | 6.91 |
| S. TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN (CONST., REGLEM.) din care: | 8833,00 | 81.90 |
| S.Z. ID – SUBZONA SERVICII DEPOZITARE | 6249.45 | 57.95 |
| S.Z. IS – SUBZONA INSTITUTII, SERVICII | 2538.55 | 23.54 |
| S. TOTAL ZONA STUDIATA | 10783.85 | 100.00 |

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL**  | **EXISTENT** | **PROPUS** |
|   | mp | % | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CURTI CONSTRUCTII) din care: | 8833.00 | 81.90 | - | - |
| S. TEREN CARE A GENERAT PUZ | 8689.00 | 80.57 | - | - |
| S. ZC1 – CIRCULATIE CAROSABILA | 1207.03 | 11.19 | 1207.03 | 11.19 |
| S.Z. IS – ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII din care: | - | - | 8833.00 | 81.90 |
| SPATII PLANTATE | - | - | 2165.50 | 25.00 |
| ZONA MAXIMA CONSTRUIBILA CONF. POT | 960.15 | 10.87 | 3041.00 | 35.00 |
| SPATII PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE PARCELA | 7872.85 | 89.13 | 2165.50 | 25.00 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE | 743.82 | 6.91 | 743.82 | 6.91 |
| ZONA STUDIATA | 10783.85 | 100.00 | 10783.85 | 100.00 |

**VOLUMUL 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT PUZ**

1. **Dispozitii generale**
2. Rolul RLU
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare
5. **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**
6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
10. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.
13. **Zonificarea functionala**
14. Unitati și subunitati functionale
15. **Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeasi parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

1. **Unitati teritoriale de referinta**

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

* **Denumirea lucrarii**:

P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON

Jud. Mehedinti, municipiul ORSOVA, N.C. 54137

* **Beneficiar**:

SERBANESCU ROXANA; Superficiar: WIN INVEST S.R.L.

* **Proiectantul general:**

SC DCMstudio plan SRL

* **Data elaborarii:**

DECEMBRIE 2021

* **Nr.proiect/Data** **elaborarii**:

64/ 2021

**CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1. **Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU***.*

Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren curti-constructii.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON. Jud. Mehedinti, municipiul ORSOVA, N.C. 54137 ‚

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON. Jud. Mehedinti, municipiul ORSOVA, N.C. 54137, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

1. **Baza legala a elaborarii**
	* Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
	* Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
	* Codul civil
	* Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
	* Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
	* Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
	* H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
	* ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
	* ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
	* Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
	* Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
	* Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
	* HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
	* OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
2. **Domeniul de aplicare**

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente

amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

* elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:

- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.

- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu

reglementarile PUG si normele tehnice specifice.

* autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
* realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
* intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

**CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

Corobarand amplasarea parcelei in municipiul Orsova, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea unui hotel cu piscina interioara si spa, statie de epurare subsol, terasa parter + supanta cu piscina, restaurant, realizare acces auto, consolidare mal si realizare zid de aparare impotriva inundatiilor, amplasare ponton.

Relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a orasului Orsova iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

**Terenuri agricole din extravilan**

Nu face obiect.

**Terenuri agricole din intravilan**

Nu face obiect.

**Suprafete impadurite**

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

**Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**Resursele de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

**Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

**Zone construite protejate**

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

**Organizarea activitatii de salubritate**

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubrizare a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

**Expunerea la riscuri naturale**

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local Orsova.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

**Expunerea la riscuri tehnologice**

Zonele de interdictie de construire se aplica pe zonele inguste de mal ale lacului de acumulare:

1.De-a lungul DN 6 intre ZONA PORTULUI INDUSTRIAL, Restaurantul TAKA si Zona studiata;

2. Din Terenul la nord de Zona Studiata si Viaductul Cerna. Avand in vedere cota coronamentului Lacului de Acumulare de 72.5m cota Adriatica, zona studiata se afla peste aceasta cota, astfel zonele de protectie pentru mal pot fi de 2m.

**Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

**Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

**Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

**Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasaca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

**Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.**

**Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

**Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public.

Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

**Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Zonele de interdictie de construire se aplica pe zonele inguste de mal ale lacului de acumulare:

1.De-a lungul DN 6 intre ZONA PORTULUI INDUSTRIAL, Restaurantul TAKA si Zona studiata;

2. Din Terenul la nord de Zona Studiata si Viaductul Cerna. Avand in vedere cota coronamentului Lacului de Acumulare de 72.5m cota Adriatica, zona studiata se afla peste aceasta cota, astfel zonele de protectie pentru mal pot fi de 2m.

**Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR**

**Zona de Protectie Calea Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata**, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta **NU SE SUPRAPUNE cu terenul ce face obiectul studiului.**

**Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

**Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

1. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.
2. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcursului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

**Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face prin doua puncte de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

**Accese pietonale**

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

**Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

**Realizarea de retele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor***.*

**Parcelarea**

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

**Inaltimea cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Inaltimea maxima propusa este Rh = **max P, cu mentiunea admiterii unui accent vertical de pana la D+P+12E**

**Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu şarpantă cu pante specifice materialelor folosite ( tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna**, TURISTICA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant DE AGREMENT SI TURISM se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, panouri tip sandwich, etc.

**Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.**

**10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.**

**Parcaje**

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

Nu se admite parcarea autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

Parcela va avea **ZONE DE PARCARE** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate.

Conform HG 525 din 1996 anexa 4 pentru:

 **Construcţii şi amenajări de agrement**

 Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte **un loc de parcare pentru 10-30 de persoane**.

 Pentru cluburi va fi prevăzut câte **un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului**.

 **Construcţii de turism**

 Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

**Spatii verzi**

Spatiile verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 25%.

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Aceste spatii verzi –plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semanate cu gazon, gradini cu flori, pavele inierbate, etc

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

 Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

OBSERVATIE:

 **Pe terenul studiat, prin POT-ul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 4331.00mp- 50% si 4331.00 mp-50% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcari si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata maxima totala a spatiilor plantate va rezulta in urma stabilirii solutiei arhitecturale dar nu va fi mai mica de 2165.5 mp - 25% din suprafata terenului care a generat PUZ**

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

**CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**11. Unitati si subunitati fuctionale**

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii parcelelor cu N.C. 54137 – Orsova, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL**  | **EXISTENT** | **PROPUS** |
|   | mp | % | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CURTI CONSTRUCTII) din care: | 8833.00 | 81.90 | - | - |
| S. TEREN CARE A GENERAT PUZ | 8689.00 | 80.57 | - | - |
| S. ZC1 – CIRCULATIE CAROSABILA | 1207.03 | 11.19 | 1207.03 | 11.19 |
| S.Z. IS – ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII din care: | - | - | 8833.00 | 81.90 |
| SPATII PLANTATE | - | - | 2165.50 | 25.00 |
| ZONA MAXIMA CONSTRUIBILA CONF. POT | 960.15 | 10.87 | 3041.00 | 35.00 |
| SPATII PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE PARCELA | 7872.85 | 89.13 | 2165.50 | 25.00 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE | 743.82 | 6.91 | 743.82 | 6.91 |
| ZONA STUDIATA | 10783.85 | 100.00 | 10783.85 | 100.00 |

**CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR**

**FUNCTIONALE**

Parcela studiata in suprafata de 8689,00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate integral in intravilanul municipiului Orsova.

Prin PUZ initiat de d-na. SERBANESCU ROXANA, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona AGREMENT, TURISM SI SERVICII.

Zona studiata, se configureaza o zona functionala, identificata cu urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

**Z.IS.** – ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

***Art.1. Utilizari admise.***

**Z.IS.** - Pentru această zonă funcţională sunt admise urmatoarele utilizari:

* Hotel, piscina, anexe exterioare asociate zonei piscinei, restaurant, sala de sport, spa.
* Pontoane;
* Constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare
* Spatii de comercilizare si desfacere;
* Constructii cu destinatia de aparare impotriva inundatiilor: ziduri de aparare, consolidari ale malurilor, lucrari de terasament;
* Parcaje
* Alei pietonale si carosabile.
* Chiosc destinat echipelor de asigurare a securitatii ansamblului.

**Art.2. Utilizari admise cu conditionari*.***

**Z.IS.** – nu este cazul:

**Art.3. Utilizari interzise**.

**Z.IS.** -sunt interzise urmatorele utilizari: functiuni nespecifice domeniului de activitate de agrement, turism si servicii: locuire, industrie, etc.

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A**

**CLADIRILOR**

**Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)**

**Z.IS.** - Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Jud. Mehedinti, municipiul Orsova, N.C. 54137. Terenul in suprafata de 8689,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren curti-constructii in intravilan.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

**Nord**: 65.00 m - proprietate privata – N.C. 50553

**Vest**: 145.00 m - proprietate publica – fluviul Dunarea

**Est:**  150.00 m - proprietate publica – DN6 – E70

**Sud:** 47.00 m - proprietate publica – Golful Cerna

**Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z.IS.** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

**Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Z.IS.** - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

Astfel **retragerea fata de limita NORDICA** **este min. 5.0m, retragerea fata de limita de VEST - DUNARE este intre 3.85 – 5.00m , retragerea fata de limita SUDICA este de min. 5.0 m iar retragerea fata de limita de EST intre 2.75 si 15.00 m .**

**RegimUL de inaltime maxim este Parter, cu mentiunea admiterii unui accent vertical de pana la D+P+12E** cu scopul de a deveni un element reper la nivelul formei urbane orsovene.

**Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**Z.IS.** - In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 15 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

**Art.8. – Circulatii si accese**

**Z.IS.** - Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, uzual din drumul national 6 adiacent laturii estice a parcelei.

• conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.

• accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul

public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.

• accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa

permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace

specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

**Art.9. – Stationarea autovehicolelor**

**Z.IS.** - Parcela va avea **ZONE DE PARCARE** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate.

Conform HG 525 din 1996 anexa 4 pentru:

 **Construcţii şi amenajări de agrement**

 Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte **un loc de parcare pentru 10-30 de persoane**.

 Pentru cluburi va fi prevăzut câte **un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului**.

 **Construcţii de turism**

 Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

\*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

**Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

**Z.IS.** - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER sau maxim 5.0m, cu regim de construire discontinuu, cu mentiunea admiterii unui accent vertical de D+P+12E cu scopul de a deveni un element reper la nivelul formei urbane orsovene.

**Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Z.IS.** - Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si

materiale cu fatada principala;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie şi un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

**Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Z.IS.** - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.

- investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

**Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z.IS.** - Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi

amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta cu rol de protectie, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

- latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tuia tuns la inalatimea de max 2,20 metri, cu plante cataratorare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Pentru construcţiile de agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

**Art.14. – Imprejmuiri**

**Z.IS.** - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălţime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Z.IS. - POT min = 35%, conform PUZ

Z.IS. – POT max = 50%, conform PUZ

**Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT***)*

Z.IS. – CUT min = 1.6, conform PUZ

Z.IS. – CUT max = 2.4, conform PUZ

**CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ CONSTRUIRE HOTEL CU PISCINA INTERIOARA SI SPA, STATIE DE EPURARE SUBSOL, TERASA PARTER + SUPANTA CU PISCINA, RESTAURANT, REALIZARE ACCES AUTO, CONSOLIDARE MAL SI REALIZARE ZID APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, AMPLASARE PONTON IN ORSOVA, JUD. MEHEDINTI cu regim de inaltime PARTER cu accent vertical de pana la D+P+12E si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 8689,00 mp, nr. cadastral 54137, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul municipiului Orsova, destinatia actuala de teren curti-constructii.

Coordonator urbanism Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea Urb. Claudiu Diaconescu